

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP
THỪA THIÊN HUẾ**

**Báo cáo tài chính hợp nhất
(Từ ngày 01/01/2018 đến 30/09/2018)**

MỤC LỤC	Trang
• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
• Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	5
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 5 tháng 1 năm 2011 và theo các GCNĐKKD đã được điều chỉnh và lần điều chỉnh gần nhất là ngày 02/08/2016. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế) theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi; kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi; và sản xuất sản phẩm khác từ gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lô số 9 Đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quý Định	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Lê Tấn Phước	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Đoàn Hữu Thuận	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Lê Văn Hậu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Nguyễn Châu Trân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/06/2016
Ông Trần Hữu Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/04/2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Quý Định	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Chí Thành	Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quý	Giám đốc
Ông Lê Văn Tài	Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ông Phan Văn Giáo	Giám đốc
Ông Phạm Trường Lâm	Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Bình	Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quý Định.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Lập Thừa Thiên Huế (“Công ty”) trình bày báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng năm 2018 của Công ty kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Xây lập Thừa Thiên Huế (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng năm 2018 thể hiện tính trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong chín tháng năm 2018 kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chín tháng năm 2018 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Lê Quý Định

Tổng Giám đốc

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Mẫu số B 01-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	31/12/2017
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		380.373.633.225	400.614.695.586
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	84.790.133.136	126.868.503.916
1. Tiền	111		8.590.133.136	5.352.356.874
2. Các khoản tương đương tiền	112		76.200.000.000	121.516.147.042
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		88.167.447.723	48.060.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	88.167.447.723	48.060.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.974.754.673	114.747.689.168
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	70.905.651.437	114.498.270.745
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	14.002.227.104	6.158.413.749
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	959.794.791	799.777.343
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	16.521.557.629	16.719.103.835
5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137	6	(25.132.501.541)	(24.145.901.757)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		718.025.253	718.025.253
III. Hàng tồn kho	140	10	117.988.730.135	99.314.815.125
1. Hàng tồn kho	141		118.153.456.431	99.482.194.448
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	10	(164.726.296)	(167.379.323)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.452.567.558	11.623.687.377
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.122.159.932	862.301.977
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.295.841.556	1.660.648.158
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	12	9.034.566.070	9.100.737.242
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		254.648.156.495	256.352.621.980
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.929.805.701	2.256.305.044
1. Phải thu dài hạn khác	216	13	1.929.805.701	2.256.305.044
II. Tài sản cố định	220		78.244.933.185	83.700.959.807
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	75.687.599.183	80.753.149.942
- Nguyên giá	222		226.016.268.339	221.571.504.448
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(150.328.669.156)	(140.818.354.506)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	2.557.334.002	2.947.809.865
- Nguyên giá	228		4.403.808.693	4.403.808.693
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.846.474.691)	(1.455.998.828)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	50.106.853.862	53.199.724.941
- Nguyên giá	231		82.426.238.345	82.426.238.345
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(32.319.384.483)	(29.226.513.404)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.651.249.623	4.204.687.126
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	7.651.249.623	4.204.687.126
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	18	89.438.499.200	84.261.927.430
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		88.315.925.510	82.798.325.263
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.122.573.690	1.463.602.167

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.276.814.924	28.729.017.632
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	19	26.165.424.573	27.197.886.397
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.111.390.351	1.531.131.235
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		635.021.789.720	656.967.317.566

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		281.284.297.370	324.390.244.728
I. Nợ ngắn hạn	310		190.411.854.829	228.235.688.586
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	40.675.162.790	62.612.825.374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	29.828.368.551	34.162.422.845
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	8.895.658.355	8.653.165.906
4. Phải trả người lao động	314		11.875.681.269	24.991.613.351
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	315		269.919.122	562.498.563
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	26	9.084.961.692	4.440.529.510
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	50.694.952.449	52.082.333.061
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	28.297.396.951	34.886.260.867
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	25	6.178.665.970	2.501.399.158
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.611.087.680	3.342.639.951
II. Nợ dài hạn	330		90.872.442.541	96.154.556.142
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	26	72.759.956.133	75.058.947.041
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	3.107.975.640	4.652.975.640
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.100.947.223	3.100.947.223
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	11.903.563.545	13.341.686.238
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		353.737.492.350	332.577.072.838
I. Vốn chủ sở hữu	410	29	353.737.492.350	332.577.072.838
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		152.460.000.000	152.460.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		152.460.000.000	152.460.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		8.076.100.000	8.076.100.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		36.829.370.661	21.742.462.029
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		126.646.235.018	124.500.933.625
- Lợi nhuận ST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		81.670.228.964	63.799.050.628
- Lợi nhuận ST chưa phân phối kỳ nay	421b		44.976.006.054	60.701.882.997
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		29.725.786.671	25.797.577.184
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		635.021.789.720	656.967.317.566



Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 15 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018

Mẫu số B 02-DN/HN
Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày
			30/09/2018 VND	30/09/2017 VND
1. Doanh thu	01	30	288.161.980.259	267.988.722.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	1.325.199.915	445.933.160
3. Doanh thu thuần	10	30	286.836.780.344	267.542.789.143
4. Giá vốn hàng bán	11	31	213.366.954.853	205.727.186.353
5. Lợi nhuận gộp	20		73.469.825.491	61.815.602.790
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	6.015.600.750	5.833.681.495
7. Chi phí tài chính	22	33	1.492.745.296	2.044.962.370
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.480.778.205	1.793.471.621
8. Lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.365.086.247	9.264.512.060
9. Chi phí bán hàng	25	34	6.258.185.409	4.944.182.730
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	21.013.831.673	21.267.872.077
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.085.750.110	48.656.779.168
12. Thu nhập khác	31	36	1.649.774.242	3.613.254.235
13. Chi phí khác	32	37	1.824.196.955	1.300.437.174
14. Lợi nhuận khác	40		(174.422.713)	2.312.817.061
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	39	59.911.327.397	50.969.596.229
16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	39	8.632.571.385	7.840.971.187
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	39	419.740.884	15.254.740
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		50.859.015.128	43.113.370.302
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		44.976.006.054	40.079.803.339
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.883.009.074	3.033.566.963
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	2.753	2.452
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		2.753	2.452



Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Quý Định

Lê Văn Tài

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Huế, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Lê Thị Khánh Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày	Kỳ kế toán kết thúc ngày
		30/09/2018	30/09/2017
		VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	59.911.327.397	50.969.596.229
Điều chỉnh cho các khoản:			
2. Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	14.434.580.750	14.513.305.558
3. Các khoản dự phòng	03	3.938.582.107	497.214.384
4. Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	26.950.836
5. Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(13.953.063.006)	(15.577.490.668)
6. Chi phí lãi vay	06	1.480.778.205	1.793.471.621
7. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	65.812.205.453	52.223.047.960
8. Tăng/(giảm) các khoản phải thu	09	36.703.829.276	39.140.901.662
9. Tăng hàng tồn kho	10	(18.671.261.983)	(34.872.703.520)
10. Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(45.946.645.831)	(70.724.495.962)
11. Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	772.603.869	(5.076.440.751)
12. Tiền lãi vay đã trả	14	(1.433.334.784)	(1.793.471.621)
13. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.072.997.542)	(5.442.212.131)
14. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.815.804.916)	(5.348.231.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	26.348.593.542	(31.893.605.730)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(5.967.773.108)	(5.872.605.521)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	142.295.070	700.517.722
3. Chi cho vay	23	(69.667.447.723)	(15.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay	24	29.560.000.000	4.379.956.650
5. Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	440.000.000	643.500.000
6. Thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	8.116.268.776	9.215.952.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(37.376.656.985)	(5.932.678.419)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Thu từ vay ngắn hạn	33	96.355.012.385	55.595.334.057
2. Chi trả nợ gốc vay	34	(104.536.319.722)	(68.468.218.126)
3. Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	36	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	40	(31.050.307.337)	(35.741.884.069)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018

Mẫu số B 03-DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	<u>(42.078.370.780)</u>	<u>(73.568.168.218)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<u>126.868.503.916</u>	<u>200.739.053.400</u>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(26.950.836)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	<u>84.790.133.136</u>	<u>127.143.934.346</u>

Tổng giám đốc

Lê Quy Định

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2018

Giám đốc tài chính



Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng



Lê Thị Khánh Vân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 3300101156 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 5 tháng 1 năm 2011 và theo GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 6 ngày 2 tháng 8 năm 2016. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước (Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế) theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lô số 9 Đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Công ty có 7 công ty con tại tỉnh Thừa Thiên Huế chi tiết cụ thể như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp	100,00	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Thừa Thiên Huế	94,67	Sản xuất và chế biến gỗ các loại
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Lộc Điền	78,98	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen 1	72,14	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty Cổ phần Khai thác Đá Hương Bằng	53,00	Sản xuất và cung cấp đá các loại
Công ty Cổ phần Gạch Tuynen Huế	51,42	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại
Công ty TNHH Gạch Tuynen 2	50,50	Sản xuất và kinh doanh gạch các loại

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, công cộng, thể thao, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật; tư vấn và giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và thủy lợi; kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh và khai thác đá, cát, sỏi; và sản xuất sản phẩm khác từ gỗ.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 1.632 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.531 nhân viên).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất sáu tháng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Tập đoàn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty con

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất chín tháng được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

chính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Đất đai nắm giữ để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động sản xuất - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang cho hoạt động xây dựng - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến từng công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 – 30 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 20 năm
Phương tiện vận tải	3 – 13 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Quyền khai thác mỏ đá 15 – 20 năm

Tài sản khác 1 – 5 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

3.7 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/09/2018. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sáu tháng khi ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa 4 - 25 năm

Tài sản khác 3 - 12 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất chín tháng phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất sáu tháng và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa hoặc một tháng lương bình quân cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất chín tháng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Nhóm Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm Công ty thì Nhóm Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và xuất hóa đơn. Các khoản tăng giảm khối lượng công việc, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất và xác nhận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được chuyển giao cho khách hàng.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá trị quyết toán của công trình. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ quyết toán công trình được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

3.18 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn là tổng chi phí phát sinh của khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng chấp nhận, và tổng chi phí phát sinh khi thực hiện thi công các dự án đất nền và đất nền đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.19 Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.20 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay.

3.21 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên.

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên, dự phòng trợ cấp thôi việc và chi phí khấu hao.

3.23 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

3.24 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Nhóm Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.25 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	465.581.427	292.022.566
Tiền gửi ngân hàng (*)	8.124.551.709	5.060.334.308
Các khoản tương đương tiền (**)	76.200.000.000	121.516.147.042
TỔNG CỘNG	84.790.133.136	126.868.503.916

(*) Bao gồm trong khoản tiền gửi ngân hàng lãi suất không kỳ hạn.

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,1% đến 5,0%.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng trong nước có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	67.670.711.503	110.082.089.872
Trong đó		
- Công ty CP Chăn nuôi CP Việt Nam	7.299.999.829	-
- Ban QLDA Cải thiện môi trường nước	3.702.253.000	8.872.379.000
- Công ty Cổ phần Sao Phương Nam	2.128.581.173	6.580.250.752
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Phương Nam	3.514.032.044	3.697.523.669
- Phải thu khác	51.025.845.457	90.931.936.451
Phải thu bên liên quan	3.234.939.934	4.416.180.873
TỔNG CỘNG	70.905.651.437	114.498.270.745
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.132.501.541)	(24.145.901.757)
Giá trị thuần	45.773.149.896	90.352.368.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

7. TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Trả trước cho người bán	14.002.227.104	6.158.413.749
Trong đó		
- DNTN Xây dựng Phúc Anh	1.245.071.802	3.167.548.000
- Công ty TNHH MTV XD Phúc Thành	1.558.698.000	1.558.698.000
- Công ty Cổ phần Thành An	2.618.635.000	-
- Công ty TNHH KT & TM Hùng Cường	3.416.462.036	-
- Trả trước khác	5.163.360.266	1.432.167.749
TỔNG CỘNG	14.002.227.104	6.158.413.749

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Cho vay các bên khác	216.020.343	264.334.343
Cho vay các bên liên quan	743.774.448	535.443.000
TỔNG CỘNG	959.794.791	799.777.343

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí đền bù	8.631.144.000	8.631.144.000
Các khoản khác	7.679.749.629	7.786.314.762
Các bên liên quan	210.664.000	301.645.073
TỔNG CỘNG	16.521.557.629	16.719.103.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	27.750.280.585	25.086.940.842
Công cụ, dụng cụ	1.242.047.033	1.672.382.415
Chi phí SXKD dở dang	68.558.906.362	38.726.582.607
Thành phẩm	15.658.293.984	17.041.668.086
Hàng hóa bất động sản	4.943.928.467	16.954.620.498
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(164.726.296)	(167.379.323)
TỔNG CỘNG	117.988.730.135	99.314.815.125

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	870.065.046	862.301.977
Chi phí ngắn hạn khác chờ phân bổ	252.094.886	-
TỔNG CỘNG	1.122.159.932	862.301.977

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Thuế thu nhập DN	24.420.000	24.420.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.146.070	76.317.242
Các khoản lệ phí và thuế khác	9.000.000.000	9.000.000.000
Cộng	9.034.566.070	9.100.737.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

13. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí đền bù	1.444.487.682	1.812.838.098
Thu khác	485.318.019	443.466.946
Cộng	1.929.805.701	2.256.305.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiền vận tài truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Ngày 01/01/2018	143.134.997.413	55.400.644.390	21.546.902.449	1.488.960.196	221.571.504.448
Mua sắm trong kỳ	152.209.091	4.774.718.562	971.845.455	69.000.000	5.967.773.108
Thanh lý trong kỳ	-	638.835.126	884.174.091	-	1.523.009.217
Ngày 30/09/2018	143.287.206.504	59.536.527.826	21.634.573.813	1.557.960.196	226.016.268.339
Khấu hao					
Ngày 01/01/2018	88.817.884.376	37.874.715.304	12.705.008.627	1.420.746.199	140.818.354.506
Khấu hao trong kỳ	6.308.237.031	3.222.671.887	1.383.865.397	36.459.493	10.951.233.808
Thanh lý trong kỳ	-	638.835.126	802.084.032	-	1.440.919.158
Ngày 30/09/2018	95.126.121.407	40.458.552.065	13.286.789.992	1.457.205.692	150.328.669.156
Giá trị còn lại					
Ngày 01/01/2018	54.317.113.037	17.525.929.086	8.841.893.822	68.213.997	80.753.149.942
Ngày 30/09/2018	48.161.085.097	19.077.975.761	8.347.783.821	100.754.504	75.687.599.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền khai thác mỏ VND	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm NVD	Cộng VND
Nguyên giá				
Ngày 01/01/2018	3.369.278.693	342.530.000	692.000.000	4.403.808.693
Ngày 30/09/2018	3.369.278.693	342.530.000	692.000.000	4.403.808.693
Khấu hao				
Ngày 01/01/2018	1.144.820.258	-	311.178.570	1.455.998.828
Khấu hao trong kỳ	146.892.852	-	243.583.011	390.475.863
Ngày 30/09/2018	1.291.713.110	-	554.761.581	1.846.474.691
Giá trị còn lại				
Ngày 01/01/2018	2.224.458.435	342.530.000	380.821.430	2.947.809.865
Ngày 30/09/2018	2.077.565.583	342.530.000	137.238.419	2.557.334.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá	28 Lý Thường Kiệt, TP. Huế		Lô 9 Phạm Văn Đồng, TP Huế		09 Hà Nội, TP. Huế		30 Hùng Vương, TP. Huế		52 Phan Chu Trinh Tp Huế		Tổng cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Ngày 01/01/2018	50.268.590.642	21.211.507.763	21.211.507.763	4.131.676.382	4.131.676.382	6.106.944.556	6.106.944.556	707.519.002	707.519.002	82.426.238.345	
Ngày 30/09/2018	50.268.590.642	21.211.507.763	21.211.507.763	4.131.676.382	4.131.676.382	6.106.944.556	6.106.944.556	707.519.002	707.519.002	82.426.238.345	
Khấu hao											
Ngày 01/01/2018	15.641.397.185	7.967.572.847	7.967.572.847	2.461.520.224	2.461.520.224	2.866.684.084	2.866.684.084	289.339.064	289.339.064	29.226.513.404	
Khấu hao trong kỳ	1.914.485.307	788.990.688	788.990.688	119.864.700	119.864.700	248.386.459	248.386.459	21.143.925	21.143.925	3.092.871.079	
Ngày 30/09/2018	17.555.882.492	8.756.563.535	8.756.563.535	2.581.384.924	2.581.384.924	3.115.070.543	3.115.070.543	310.482.989	310.482.989	32.319.384.483	
Giá trị còn lại											
Ngày 01/01/2018	34.627.193.457	13.243.934.916	13.243.934.916	1.670.156.158	1.670.156.158	3.240.260.472	3.240.260.472	418.179.938	418.179.938	53.199.724.941	
Ngày 30/09/2018	32.712.708.150	12.454.944.228	12.454.944.228	1.550.291.458	1.550.291.458	2.991.874.013	2.991.874.013	397.036.013	397.036.013	50.106.853.862	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Siêu thị Trần Hưng Đạo	45.091.000	45.091.000
Khu công nghiệp Phú Bài GD 4	4.360.425.464	4.159.596.126
Các công trình khác	3.245.733.159	-
TỔNG CỘNG	7.651.249.623	4.204.687.126

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2018		31/12/2017			
	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND	Vốn điều lệ %	Số lượng Cổ phiếu	Số tiền VND
Đầu tư vào công ty liên kết			88.315.925.510			82.798.325.263
- Công ty CP Bê tông & XD	48,00%	864.000	17.201.904.498	48,00%	576.000	16.800.960.656
- Công ty CP Kinh doanh Nhà	30,00%	1.126.329	-	48,76%	1.126.329	-
- Công ty CP men Frít Huế	29,137%	1.748.236	68.133.271.354	29,137%	1.748.236	62.767.927.946
- Công ty CP XD & ĐTPHT	30,00%	247.500	2.980.749.659	30,00%	247.500	3.229.436.661
Đầu tư dài hạn khác			1.122.573.690			1.463.602.167
- Công ty CP Long Thọ	3,84%	36.000	1.122.573.690	3,84%	36.000	1.122.573.690
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng số	19,72%	22.000	-	19,72%	22.000	341.028.477
TỔNG CỘNG			89.438.499.200			84.261.927.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Chi phí thuê mặt bằng	11.772.351.867	9.763.886.627
Chi phí đền bù Khu công nghiệp giai đoạn II	6.443.874.422	8.728.929.192
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	2.737.297.105	3.011.682.352
Chi phí bóc tầng phủ	979.116.393	1.165.742.435
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.805.135.607	2.588.086.584
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.427.649.179	1.939.559.207
TỔNG CỘNG	26.165.424.573	27.197.886.397

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Phải trả người bán	31.244.591.086	52.716.323.668
Phải trả các bên liên quan	9.430.571.704	9.896.501.706
TỔNG CỘNG	40.675.162.790	62.612.825.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	28.965.701.724	32.310.418.595
Trong đó		
- Ban ĐT & XD Giao thông TT Huế	4.423.807.000	4.423.807.000
- Sở Lao động TB & XH Tỉnh TT Huế	2.011.041.000	3.862.561.000
- Trung tâm Công viên cây xanh Huế	2.184.868.000	3.265.513.000
- Khác	20.345.985.724	20.758.537.595
Phải trả các bên liên quan	862.666.827	1.852.004.250
TỔNG CỘNG	29.828.368.551	34.162.422.845

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Thuế GTGT	2.253.120.707	4.130.432.880
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.107.839.800	3.625.109.776
Thuế thu nhập cá nhân	135.280.744	114.348.879
Thuế tài nguyên	971.036.497	291.494.500
Các khoản phí và lệ phí	428.380.607	491.779.871
TỔNG CỘNG	8.895.658.355	8.653.165.906

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	980.915.664	1.016.454.794
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, thất nghiệp	298.996.486	-
- Ban quản lý dự án	41.729.297.231	41.729.297.231
- Các đội xây dựng	3.786.947.556	5.217.840.925
- Cổ tức phải trả	2.989.198.775	2.093.130.000
- Các đối tượng phải trả khác	909.596.737	2.025.610.111
TỔNG CỘNG	50.694.952.449	52.082.333.061

24. VAY NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Huế	24.032.409.524	29.809.130.196
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Huế	2.176.187.427	2.128.744.006
Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam Chi nhánh Huế	-	278.253.665
Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	2.088.800.000	2.670.133.000
TỔNG CỘNG	28.297.396.951	34.886.260.867

25. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Dự phòng bảo hành xây lắp	6.178.665.970	2.501.399.158
TỔNG CỘNG	6.178.665.970	2.501.399.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	8.604.129.178	3.780.096.117
Khác	480.832.514	660.433.393
TỔNG CỘNG	9.084.961.692	4.440.529.510
b. Dài hạn		
Ứng trước tiền cho thuê đất	6.060.872.449	6.546.193.092
Thu trước tiền thuê đất & hạ tầng KCN	66.699.083.684	68.512.753.949
TỔNG CỘNG	72.759.956.133	75.058.947.041

27. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Huế	2.167.975.640	5.123.108.640
Vay Quỹ môi trường	940.000.000	(470.133.000)
TỔNG CỘNG	3.107.975.640	4.652.975.640

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
5% DT chờ quyết toán các CT vốn NSNN	6.094.043.664	6.094.043.664
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.809.519.881	6.898.340.792
Khác	-	349.301.782
TỔNG CỘNG	11.903.563.545	13.341.686.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Ngày 01/01/2017	152.460.000.000	8.076.100.000	14.713.216.518	98.852.152.352	274.101.468.870
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	60.701.882.997	60.701.882.997
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.029.245.511	(7.029.245.511)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.395.003.728)	(5.395.003.728)
Khác	-	-	-	240.147.515	240.147.515
Ngày 31/12/2017	152.460.000.000	8.076.100.000	21.742.462.029	124.500.933.625	306.779.495.654
Ngày 01/01/2018	152.460.000.000	8.076.100.000	21.742.462.029	124.500.933.625	306.779.495.654
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	44.976.006.055	44.976.006.055
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(22.869.000.000)	(22.869.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	15.086.908.632	(15.086.908.632)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.874.796.030)	(4.874.796.030)
Ngày 30/09/2018	152.460.000.000	8.076.100.000	36.829.370.661	126.646.235.018	324.011.705.679

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

29.2 Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	54.885.600.000	54.885.600.000
Công đoàn của Công ty	7.235.800.000	7.235.800.000
Người lao động	3.934.920.000	3.934.920.000
Cổ đông khác	86.403.680.000	86.403.680.000
TỔNG CỘNG	152.460.000.000	152.460.000.000

29.3 Số lượng cổ phiếu phổ thông

	30/09/2018	31/12/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.246.000	15.246.000
- Cổ phiếu thường	15.246.000	15.246.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.246.000	15.246.000
- Cổ phiếu thường	15.246.000	15.246.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

29.4 Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VNĐ	Vốn cổ phần VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000
Cổ phiếu phát hành thêm	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018	15.246.000	15.246.000	152.460.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

29.5 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	44.976.006.054	40.079.803.339
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.000.000.000)	(1.330.000.000)
LN hoặc lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu Cổ p Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.976.006.054 15.246.000	38.749.803.339 15.246.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	2.753	2.542

30. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Tổng doanh thu	288.161.980.259	267.988.722.303
- Doanh thu bán hàng hóa	143.727.851.158	115.783.660.418
+ Doanh thu bán gạch	84.736.952.994	74.070.807.649
+ Doanh thu bán sản phẩm gỗ	27.134.306.994	18.753.237.673
+ Doanh thu bán đá xây dựng	31.856.591.170	22.959.615.096
- Doanh thu xây lắp	85.453.322.942	104.401.435.125
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.441.881.551	27.064.867.747
- Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	10.789.614.052	8.807.182.213
- Doanh thu bán nhà đất	17.749.310.556	11.931.576.800
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.325.199.915	445.933.160
+ Giảm giá hàng bán	1.325.199.915	445.933.160
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp	286.836.780.344	267.542.789.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	104.654.279.682	87.615.806.192
+ Giá vốn gạch đã bán	59.038.111.330	54.157.995.604
+ Giá vốn sản phẩm gỗ đã bán	22.339.367.440	15.523.717.446
+ Giá vốn vật liệu xây dựng đã bán	23.276.800.912	17.934.093.142
Giá vốn xây lắp	80.000.631.226	95.544.509.956
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13.452.354.565	11.451.041.907
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.237.590.985	3.227.727.449
Giá vốn hoạt động bán nhà đất	12.022.098.395	7.888.100.849
TỔNG CỘNG	213.366.954.853	205.727.186.353

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.656.250.808	5.607.716.730
Lãi từ đầu tư vốn	98.971.523	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	213.000.000	123.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	47.378.419	102.964.765
TỔNG CỘNG	6.015.600.750	5.833.681.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

33. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Lãi tiền vay	1.480.778.205	1.793.471.621
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	175.476.820
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	11.967.091	76.013.929
TỔNG CỘNG	1.492.745.296	2.044.962.370

34. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.017.204.634	2.982.834.391
Chi phí nhân viên	2.738.459.824	1.326.672.119
Chi phí khác	502.520.951	634.676.220
TỔNG CỘNG	6.258.185.409	4.944.182.730

35. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Chi phí nhân viên	14.593.894.711	13.512.712.298
Chi phí khấu hao	1.382.153.817	1.571.300.211
Trích lập quỹ lương dự phòng	(3.601.200.400)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	1.107.166.259	(1.709.606.665)
Hoàn nhập dự phòng trợ cấp thôi việc	(752.679.000)	(268.205.700)
Chi phí khác	8.284.496.286	8.161.671.933
TỔNG CỘNG	21.013.831.673	21.267.872.077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

36. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	219.728.123	743.636.363
Thu nhập từ cho thuê tiền điện	1.133.967.913	1.072.393.974
Thu nhập khác	296.078.206	1.797.223.898
TỔNG CỘNG	1.649.774.242	3.613.254.235

37. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	43.118.641
Chi phí tiền điện	1.133.967.913	1.072.393.974
Các khoản thuế truy thu, nộp phạt hành chính	606.528.068	662.484
Chi phí khác	83.700.974	184.262.075
TỔNG CỘNG	1.824.196.955	1.300.437.174

38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.117.631.029	117.286.333.750
Chi phí nhân công	68.135.283.590	76.237.637.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.004.072.036	15.381.541.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.221.435.330	41.987.365.690
Chi phí khác bằng tiền	24.911.928.423	15.786.209.274
TỔNG CỘNG	247.390.350.408	266.679.087.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.911.327.397	50.969.596.229
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN chịu thuế TNDN	(10.653.882.829)	(8.310.381.793)
- Các khoản điều chỉnh tăng LN chịu thuế TNDN		
+ Chi phí không hợp lệ	1.041.217.621	1.077.130.267
+ Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	8.325.358	56.461.467
+ Lợi nhuận hoãn lại	351.000.000	360.940.000
+ Các khoản phạt thuế và nộp phạt khác	-	321.668.699
- Các khoản điều chỉnh giảm LN chịu thuế TNDN	681.892.263	338.060.101
+ Cổ tức nhận được	11.695.100.450	9.387.512.060
+ Lợi nhuận hoãn lại	213.000.000	123.000.000
+ Lãi trong công ty liên kết	2.117.014.203	-
Tổng thu nhập chịu thuế	49.257.444.568	42.659.214.436
Thuế TNDN được miễn giảm	8.632.571.385	7.969.892.460
- Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	128.921.275
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.632.571.385	7.840.971.185
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	8.632.571.385	7.840.971.185
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	419.740.884	15.254.740
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.859.015.128	43.113.370.304
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	5.883.009.074	3.033.566.963
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	44.976.006.054	40.079.803.339

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

40. THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

40.1 Bên liên quan

Tên Công ty	Mối quan hệ
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết
Công ty CP Men Frit Huế	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	Công ty liên kết

40.2 Mua bán hàng hóa

Mua, bán hàng	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	4.243.288.498	9.370.707.000
Công ty CP XD & ĐTPT Hạ tầng TT Huế	45.600.000	55.428.298
TỔNG CỘNG	4.288.888.498	9.426.135.298

40.3 Số dư với các bên liên quan

Phải thu ngắn hạn khách hàng	30/09/2018 VND	31/12/2017 VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	3.234.939.934	1.964.826.273
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Lạnh	-	2.319.202.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh nhà	-	132.152.600
TỔNG CỘNG	3.234.939.934	4.416.180.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Phải thu về cho vay ngắn hạn	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh nhà	743.774.448	535.443.000
TỔNG CỘNG	743.774.448	535.443.000

Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	210.664.000	301.645.073
TỔNG CỘNG	210.664.000	301.645.073

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Bê tông và Xây dựng	4.118.954.998	4.477.389.000
Công ty CP Kinh doanh Nhà	2.397.598.000	2.397.598.000
Công ty CP Xây dựng & ĐT PTHT	2.914.018.706	3.021.514.706
TỔNG CỘNG	9.430.571.704	9.896.501.706

Người mua trả tiền trước	30/09/2018	31/12/2017
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng & Đầu tư PTHT	862.666.827	1.852.004.250
TỔNG CỘNG	862.666.827	1.852.004.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2018					
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Bán nhà đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	84.128.123.027	143.727.851.158	30.441.881.551	10.789.614.052	17.749.310.556	286.836.780.344
Giá vốn	80.000.631.226	104.654.279.682	13.452.354.565	3.237.590.985	12.022.098.395	213.366.954.853
Lợi nhuận gộp	4.127.491.801	39.073.571.476	16.989.526.986	7.552.023.067	5.727.212.161	73.469.825.491

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017					
	Hoạt động xây lắp VND	Doanh thu bán hàng VND	Cung cấp dịch vụ	Cho thuê bất động sản	Bán nhà đất VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	103.955.501.965	115.783.660.418	27.064.867.747	8.807.182.213	11.931.576.800	267.542.789.143
Giá vốn	95.544.509.956	87.615.806.192	11.451.041.907	3.227.727.449	7.888.100.849	205.727.186.353
Lợi nhuận gộp	8.410.992.009	28.167.854.226	15.613.825.840	5.579.454.764	4.043.475.951	61.815.602.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

42. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/09/2018.

Tổng giám đốc

Lê Quý Định

Giám đốc tài chính

Lê Văn Tài

Người lập/Kế toán trưởng

Lê Thị Khánh Vân

Huế, ngày 18 tháng 10 năm 2018